

个人首套房商贷利率下限调整,房贷利率可低至4.4%

# 30年百万贷款 利息可节省4万

记者15日从中国人民银行获悉,人民银行、银保监会发布相关通知,调整差别化住房信贷政策。

对于贷款购买普通自住住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。

通知提出,在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

人民银行表示,此举旨在坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,支持各地从当地实际出发完善房地产政策,支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

综合新华社、央视新闻客户端、央广网等报道

## ●回应

### 存量房贷利率 仍按原合同执行

央行表示,通知主要针对新发放商业性个人住房贷款,存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。政策调整后,全国层面首套住房商业性个人住房贷款利率下限,按4月20日发布的5年期以上LPR计算为4.4%,如所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住住房时,利息支出会有所减少。

## ●算笔账

### 30年期100万贷款 月供少约118元

按贷款金额50万元、期限30年等额本息还款估算,利率下调20个基点,平均每月可减少月供支出约60元,未来30年内共减少利息支出约2万元。

以贷款100万元、贷款期限30年、等额本息还款估算,若房贷利率为4.6%,则每月月供约5126.44元,利息总额为84.55万元。下调至4.4%后,每月月供约5007.61元,平均每月可减少月供支出约118元,利息总额为80.27万元,总利息节省4万多元。

## ●解读

### 如何影响房贷与楼市?

多位接受记者采访的专家表示,此次政策调整有助于充分落实低成本购房优惠,进一步降低购房者的购房压力。政策调整释放出“重点鼓励刚需、继续遏制投资投机需求”的信号,随着利率下限调整,各地大概率会相应下调房贷利率。

#### 降低个人住房贷款成本

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示:“此次政策调整意味着,未来各地的个人首套住房商贷利率最低可以到4.4%,这个利率是非常优惠的。从当前对于新市民购房贷款政策进一步放松的角度出发,未来新市民或许能拿到这些超低利率的贷款,体现了国家对于新市民购房的支持和保障。”

中原地产首席分析师张大伟指出:“此次政策调整并不是直接降息,而是给地方执行空间,并且只针对个人首套房贷,具体执行需要等待各地落地细则。”

植信投资研究院首席经济学家连平认为:“此次政策调整,可以说是对中共中央政治局会议‘支持刚性和改善性住房需求’政策要求的落地,对于降低购房者成本、鼓励首次置业需求的释放都是有利的。目前多地在逐步松动房地产限制政策,此次个人首套住房商贷利率下限调整后,各地大概率会相应下调利率。”

#### 鼓励刚需,遏制投资投机

在此之前,个人住房贷款利率

率政策规定:新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成;首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率,二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。

东方金城首席宏观分析师王青认为:“通过下调房贷利率推动楼市企稳回暖,有很强的必要性和针对性。同时,二套房房贷利率下限依旧为相应期限LPR加60个基点,表明在房住不炒基调不变的背景下,本次房贷利率下限调整释放的信号是重点鼓励刚需、继续遏制投资投机需求。”

#### 促进房地产市场 需求回稳

严跃进表示:“此次政策调整有助于引导地方政府和银行机构进一步调整贷款政策,充分落实低成本购房优惠,同时结合近期各地房地产调控政策,可以进一步促进购房者减少购房压力。此外,政策有助于引导房企积极推盘和销售,为后续房地产市场交易的活跃创造更好的条件。”

上海金融与发展实验室主任、国家金融与发展实验室副主任曾刚指出,此次政策调整主要是引导银行对新发个人住房按揭贷款利率定价进行支持,有助于降低贷款成本,对促进房地产市场需求回稳、建设“稳预期、稳房价、稳地价”的房地产调控长效机制有一定的帮助。

## ●观察

### 不排除5月LPR下调可能性

刚刚过去的4月,央行如期下调金融机构存款准备金率25个基点,共计释放长期资金约5300亿元。LPR方面,上次LPR降息在今年1月,1年期LPR下调10个基点,5年期LPR下调5个基点,截至4月,LPR报价已连续三个月按兵不动。5月13日,央行有关负责人解读4月份金融统计数据时表示,将加大稳健货币政策实施力度。目前,5月LPR报价公布在即,二季度降息可以期待吗?

王青认为:“本次首套房房贷

利率下限下调,是针对房地产的定向调控措施,并不意味着接下来LPR报价下调及政策性降息(MLF利率下调)的空间封闭。作为‘增量政策工具’的一部分,二季度降息降准有可能持续落地。”

连平也表示,5月份LPR下降的可能性不能排除。他指出,最近经济运行压力较大,市场出现担忧情绪,目前的政策导向也强调下降实体经济融资成本。虽然可能没有大幅度下调的空间,但是从现实运行来看,释放一些积极的政策信号对市场也是有利的。

## 各地政策 是否会同步调整

所在城市政策下限和银行具体执行利率跟随全国政策同步下调,居民家庭申请贷款购买首套普通自住住房时,利息支出会有所减少。

我国房地产市场区域特征明显,个人住房贷款利率和首付比例确定遵循因城施策原则,并采用全国、城市、银行三层的定价机制。不过,在实践中,多数城市直接采用了全国政策下限,没有额外再做加点要求。

此次全国政策下限调整后,各地政策是否会同步调整?

其实,3月份以来,由于市场需求减弱,房贷利率已经历过一波调整,且主要是发生在银行层面。

中国人民银行金融市场司司长邹澜介绍,全国已经有一百多个城市的银行根据市场变化和自身经营情况,自主下调了房贷利率,平均幅度在20个到60个基点不等。同时,部分省级市场利率定价自律机制也配合地方政府的调控要求,根据城市实际情况,在全国政策范围内,下调了本城市首付比例下限和利率下限。

“这是城市政府、银行根据市场形势和自身经营策略,做出的差别化、市场化调整,适应了房地产市场区域差异的特征。”邹澜说。

此次通知明确提出,在全国统一的贷款利率下限基础上,人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则,指导各省级市场利率定价自律机制,根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求,自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

专家认为,在城市贷款利率下限基础上,下一步银行业金融机构将结合自身经营情况、客户风险状况和信贷条件等因素,合理确定每笔贷款的具体加点数值。

